

2024年8月19日

各位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名 執行役員 加藤 篤志
(コード番号 3468)

資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 加藤 篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得及び貸借の決定に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、4物件に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

取得予定資産に係る媒介者及び賃貸借契約の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定義される利害関係人等に該当し、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。当該媒介の決定及び賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ていきます。

記

1. 取得予定資産の概要

区分	用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得 予定日
不動産等	ホテル	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	2024年 8月30日
	ホテル	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	
	ホテル	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	
	ホテル	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市 中央区	7,500	
合計 (4物件)					34,700	

(注1) 「物件番号」については、後記「参考資料5 取得予定資産の概要 各種用語の説明」をご参照ください。

(注2) 「取得予定価格」については、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ① 売買契約締結日 : 2024年8月19日
 ② 取得予定日 (引渡決済日) : 2024年8月30日
 ③ 取得先 : 後記「4. 取得予定資産の売主の概要」をご参照ください。
 ④ 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行(一般募集)による手取金(注3)、新規借入れ予定の借入金(注4)及び自己資金等
 ⑤ 決済方法 : 引渡時に全額支払
 ⑥ 媒介の有無 : 有
 後記「7. 媒介の概要」をご参照ください。

(注3) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
 (注4) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ(グリーンローン)」をご参照ください。

また、取得予定資産のうち、以下については建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)(以下「BELS」)といたします。(注)の評価を取得しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	評価ランク
ホテル	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	★★★★
ホテル	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	★★★

(注) BELSの概要 : 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)(平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。)において、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売等を行う建築物のエネルギー消費性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は7段階で表示されます。BELSの内容等については以下をご参照ください。

BELS認証制度に関する運営サイト : <https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>

2. 本取得及び貸借の理由

本取得は、総合型REITの強みを活かしたアセットアロケーションを通じ、4年連続の公募増資によって継続的な外部成長戦略の推進を実現することで、本投資法人が中期計画(2021年3月公表)において策定した「2026年までに資産規模3,000億円」の目標達成に向け、大きく前進するものです。2023年に実施した公募増資による物件取得に引き続き、資産価値が高くかつ内部成長の可能性が期待できる物件を取得します。取得予定資産であるホテル4物件は、スポンサー・サポートにより優先交渉権を保有している物件であり、当該優先交渉権を活用しての取得となります。

本取得により、本投資法人の資産規模(注1)は2,765億円に拡大すると同時に、ポートフォリオ平均築年数が20.0年に改善することにより、ポートフォリオ強化につながります。本投資法人は、今後もスポンサー・サポートに加え、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、中期計画にある資産規模目標の達成を目指します。

なお、取得予定資産であるホテル4物件は、スターアジアグループに属し、47棟8,205室の運営実績(2024年3月末時点。運営予定を含みます。)を持つポラリス・ホールディングス株式会社の関連会社(ポラリス・ホールディングス株式会社を含め、以下「ポラリス・グループ」といいます。)がオペレーターとなる予定であり、ポラリス・グループの運用実績を活かしたエリアマネジメントにより、ホテル運営の効率化が期待されます。契約形態は、全て「固定賃料+変動賃料」であり、ポラリス・グループによる高効率なホテル運営により実現される高いGOPマージンを賃料に直接取り込めることが大きな特徴です。契約形態の詳細は以下のとおりです。

ご注意 : 本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件番号	物件名称	所在地	月額賃料＝月額固定賃料＋月額変動賃料	
			月額固定賃料＝ (年間想定 GOP (注2) / 12) × 30% (千円)	月額 変動賃料
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	22,700	対象月 GOP × 85% - 月額 固定賃料
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	6,700	
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	8,900	
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市 中央区	11,700	
合 計			50,000	

(注1) 「資産規模」については、取得(予定)価格ベース(但し、本投資法人が合併により旧さくら総合リート投資法人から承継した物件については本投資法人への受入価格ベース)で、保有する特定資産のうち有価証券等(優先出資証券及びメザニンローン債権)を含み、本書の日付現在譲渡を決定している「アーバンパーク難波」を除いて算出しています。

(注2) 「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上と直接関係する営業費用(人件費、清掃費、水道光熱費、広告費及びその他経費等)を差し引いた金額を指します。以下同じです。

本取得及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。なお、取得予定資産のテナントは、本投資法人が2024年4月30日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合します。

【KOKO HOTEL 築地 銀座】

KOKO HOTEL 築地 銀座は、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約6分に立地するリミテッドサービス型ホテルです。周辺には築地場外市場があり、さらには日本を代表する商業地である銀座エリアにも徒歩圏内であることから、立地面において希少性が高いホテルです。さらには、旧築地市場跡地の再開発予定地に至近であることから、今後の中長期的な内部成長も期待できます。

物件面においては、2020年12月竣工と比較的新しく、最新設備を備え、ダブル、トリプル、フォースなどの2名以上収容の客室が中心となる合計188部屋を有しています。

さらにホテル運営面においては、スターアジアグループに属するポラリス・グループがオペレーターであり、本投資法人が保有する「KOKO HOTEL 銀座一丁目」と併せたエリアマネジメントにより、互いの送客、ホテルスタッフの相互支援等による効率的な運営を行うことで、高いGOP比率を実現しています。

上記の立地特性、物件特性及び運営面等を総合的に勘案した結果、当該物件の資産価値のほか、中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。

【KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋/KOKO HOTEL Residence 浅草田原町】

KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋は、つくばエクスプレス「浅草」駅から徒歩約4分、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約2分にそれぞれ立地する、レジデンス型ホテルです。いずれもレジャー需要が豊富な浅草エリアに所在し、国内外の観光客に訴求性のあるホテルです。

物件面においては、KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋は2020年11月竣工、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町は2021年11月竣工と比較的新しく、最新設備を備えるホテルです。さらに、グループ利用客を分室せずに1室で宿泊できるホテルの存在は東京都内でも限定的であり、希少性が高く、インバウンドをはじめとしたグループ・ファミリー利用により、平均宿泊人数、平均宿泊日数がいずれも高いことが特徴です。

さらにホテル運営面においては、いずれもポラリス・グループがオペレーターであり、これら2つのホテル運営におけるエリアマネジメントにより、互いの送客、ホテルスタッフの相互支援等による効率的な運営を行うことで、非常に高いGOP比率を実現しています。

上記の立地特性、物件特性及び運営面等を総合的に勘案した結果、当該物件から中長期的に安定した取

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。

【KOKO HOTEL 大阪心斎橋】

KOKO HOTEL 大阪心斎橋は、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩約3分に立地するリミテッドサービス型ホテルです。関西国際空港への玄関口である「なんば」駅へのアクセスもよく、利便性が高いうえに、商業施設が集積する心斎橋エリア、大阪を代表する観光スポットである「道頓堀」にも徒歩圏内であることから、ビジネス・旅行客の滞在拠点に適しています。

物件面においては、重厚感のある外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上の収容の客室が中心となる合計211部屋を有しています。

さらにホテル運営面においては、ポラリス・グループがオペレーターであり、本投資法人が保有する「KOKO HOTEL 大阪なんば」と併せたエリアマネジメントにより、互いの送客、ホテルスタッフの相互支援等による効率的な運営を行うことで、高いGOP比率を実現しています。

上記の立地特性、物件特性及び運営面等を総合的に勘案した結果、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の内容は、以下(1)～(4)の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、「参考資料5 取得予定資産の概要 各種用語の説明」をご参照ください。

(1) KOKO HOTEL 築地 銀座

物件番号	HTL-17	物件名称	KOKO HOTEL 築地 銀座		分類	ホテル
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得予定価格	17,000百万円		取得予定日	2024年8月30日		
鑑定評価額	18,800百万円		売主	合同会社築地ホテル管理		
所在地	東京都中央区築地六丁目803番3ほか					
住居表示	東京都中央区築地6-8-8					
最寄駅	東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	829.96㎡(注1)	用途地域	商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	500%(注2)		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	6,086.48㎡(附属建物を含む)	用途	ホテル		
	建築時期	2020年12月15日	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建		
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社		マスターリース会社	本投資法人		
マスターリースの種別	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2034年8月31日					
賃貸借の状況(注3)						
賃貸可能面積	6,086.48㎡		月額賃料(共益費込)	-		
賃貸面積	6,086.48㎡		敷金・保証金	-		
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) セットバック面積2.99㎡を含みます。

(注2) 地区計画による容積率の緩和により許容される容積率は700%となります。

(注3) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、オペレーターである株式会社ココホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

- ・契約形態：定期借家契約
- ・契約期間：2024年8月30日～2039年8月31日
- ・賃料：固定賃料(月額22,700,000円)+変動賃料(実績GOP×85%-固定賃料)
- ・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の特徴 / 評価ポイント等

- 銀座まで徒歩圏内であることに加え、旧築地市場跡地の再開発予定地に至近のホテルとしての希少性及び立地優位性を強みに、ビジネス需要及び観光需要の両方の取り込みが可能
- 最寄駅である、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約6分、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅から徒歩約9分と交通利便性の高い立地
- 客室数は188室、全室2-4名の利用が可能であり、修学旅行生やスポーツ団体、インバウンドのグループ旅行者等の団体客の宿泊需要が見込まれる
- 立地特性及びブルームタイプの構成から、中長期的に特に観光需要を取り込むことができ、収益の成長性が期待できる
- KOKO HOTEL 築地 銀座の過去運営実績及び鑑定評価書における安定稼働期の想定値を確認し、さらに本投資法人の業績予想の前提と比較し、取得を決定
- スポンサーグループが広範なりレーションシップを通じて取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

＜運営実績／鑑定評価における安定稼働期の想定値／本投資法人の業績予想の前提＞

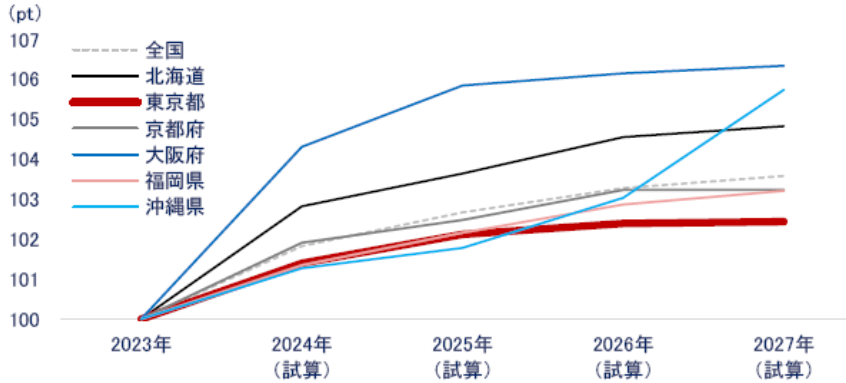
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	鑑定評価における安定稼働期の想定値(注1)	2025年7月期業績予想の前提(注2)
稼働率	94.2%	95.2%	93.8%	94.4%	89.0%	89.6%
ADR	21,761円	27,835円	28,080円	23,425円	23,000円	23,556円
RevPAR	20,508円	26,489円	26,348円	22,107円	20,470円	21,104円

(注1)「鑑定評価における安定稼働期の想定値」は、不動産鑑定評価書に記載された、不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に過年度実績及び今後の予測等を踏まえて査定した数値であり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。以下同じです。

(注2)「2025年7月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2025年7月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。以下同じです。

＜地域別宿泊施設の客室供給量予想(注)＞

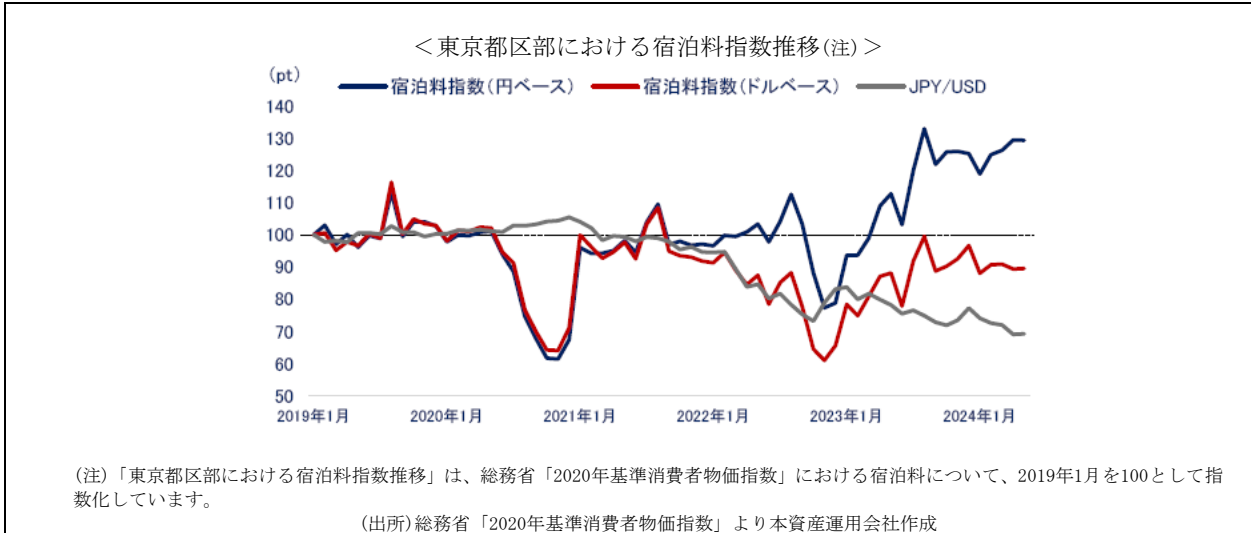
-ホテル客室数の増加率について、東京都は全国平均を下回り、増加が限定的となる見込み



(注)「地域別宿泊施設の客室供給量予想」は、2023年末時点の各地域における宿泊施設の客室数のストックに、2024年以降に供給済みあるいは供給予定の宿泊施設の客室数を加算した試算値を記載しています。2023年末時点の各地域における宿泊施設の客室数のストックは、利用客室数を客室稼働率で除した上で、対象期間の日数(365日)で除して推定しています。「宿泊施設」は、観光庁「宿泊旅行統計調査」において「旅館」、「リゾートホテル」、「ビジネスホテル」、「シティホテル」、「簡易宿所」及び「会社・団体の宿泊所」と定義される宿泊施設タイプのうち、「簡易宿所」及び「会社・団体の宿泊所」を除いて算出しています。2024年以降に供給済みあるいは供給予定の宿泊施設の客室数は、2024年6月15日時点において入手可能な情報に基づくため、当該時点において未計画である宿泊施設の客室数は含まれません。本試算値は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するものであり、実際は大きく変動する可能性があります。
 (出所)株式会社オータパブリケーションズ「月刊HOTERES」及び観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL 築地 銀座	
鑑定評価額	18,800,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	18,800,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	19,000,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	782,938,000	
ア) 潜在総収益	782,938,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ) 空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2) 運営費用	36,686,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	1,358,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びFERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	32,817,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	711,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	746,252,000	
(4) 一時金の運用益	0	一時金はない。
(5) 資本的支出	3,256,000	類似不動産の資本的支出水準及びFERの修繕更新費用を参考に査定。
(6) FF&Eリザーブ	22,285,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) - (6))	720,711,000	
(8) 還元利回り	3.8%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	18,600,000,000	
割引率	3.6%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.9%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	17,600,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	84.1%	
建物比率	15.3%	
FF&E比率	0.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋

物件番号	HTL-18	物件名称	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	分類	ホテル
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格	4,300百万円		取得予定日	2024年8月30日	
鑑定評価額	5,060百万円		売主	合同会社Pearl Cap	
所在地	東京都台東区西浅草三丁目24番30ほか				
住居表示	東京都台東区西浅草3-24-2				
最寄駅	つくばエクスプレス「浅草」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	261.16㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	600% (注1)	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,608.74㎡	用途	ホテル	
	建築時期	2020年11月27日	構造・階数	鉄骨造陸屋根12階建	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社		マスターリース会社	本投資法人	
マスターリースの種類	パススルー		担保の状況	無担保	
信託期間満了日	2034年8月31日				
賃貸借の状況 (注2)					
賃貸可能面積	1,608.74㎡	月額賃料(共益費込)	-		
賃貸面積	1,608.74㎡	敷金・保証金	-		
テナント数	1				
稼働率の推移					
	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 前面道路の幅員により基準容積率は480%となりますが、特定道路までの距離による緩和規定が適用され、許容される容積率は600%になります。

(注2) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、オペレーターである株式会社フィノホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

- ・契約形態：定期借家契約
- ・契約期間：2024年8月30日～2039年8月31日
- ・賃料：固定賃料(月額6,700,000円)+変動賃料(実績GOP×85%-固定賃料)
- ・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の特徴 / 評価ポイント等

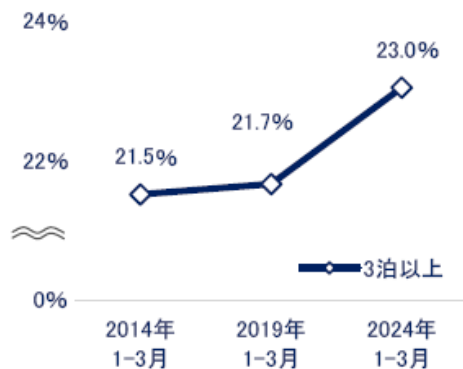
- ▶ 本物件は、つくばエクスプレス「浅草」駅から徒歩約4分、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約10分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約10分に所在
- ▶ 周辺には、浅草寺、仲見世通り、東京スカイツリーなどの主要観光地が集積しており、外国人を含む観光需要の獲得が期待される
- ▶ 客室数は42室、全客室4～6名のグループ利用が可能であり、平均宿泊人数が高く、平均宿泊日数が長い。加えて、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町と併せたエリアマネジメントにより効率的にホテル運営し、高GOPマージンを実現している
- ▶ 立地特性及びブルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる
- ▶ KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋の過去運営実績及び鑑定評価書における安定稼働期の想定値を確認し、さらに本投資法人の業績予想の前提と比較し、取得を決定
- ▶ スポンサーグループが広範なりレーションシップを通じて取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

＜運営実績／鑑定評価における安定稼働期の想定値／本投資法人の業績予想の前提＞

	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
稼働率	76.8%	88.3%	92.8%	91.8%	80.0%	85.9%
ADR	31,652円	37,024円	38,374円	29,993円	34,400円	34,428円
RevPAR	24,324円	32,701円	35,603円	27,528円	27,520円	29,582円

＜3泊以上宿泊する日本人旅行者の割合＞

-日本人旅行者の宿泊日数について、3泊以上の割合は増加し、長期化傾向



(出所)観光庁「旅行・観光消費動向調査」より
本資産運用会社作成

＜出国日本人数(注)の推移＞

-出国日本人数はコロナ禍前の水準に戻っており、国内旅行を選好していると予想

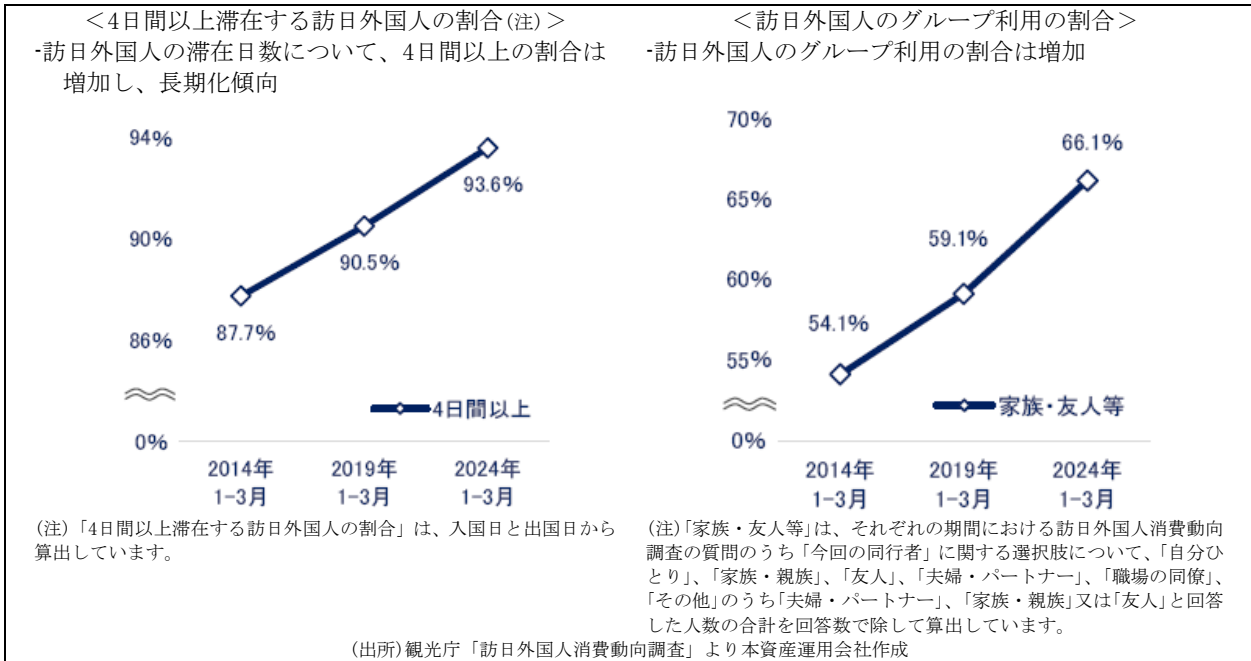


(注)「出国日本人数」は、千人未満を四捨五入して記載しています。

(出所)日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計」より
本資産運用会社作成

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	
鑑定評価額	5,060,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,060,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	5,110,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	226,721,000	
ア) 潜在総収益	226,721,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ) 空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2) 運営費用	10,348,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	266,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	8,156,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	126,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	216,373,000	
(4) 一時金の運用益	0	一時金はない。
(5) 資本的支出	620,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6) FF&Eリザーブ	6,351,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) - (6))	209,402,000	
(8) 還元利回り	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	5,010,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.2%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,970,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	68.1%	
建物比率	30.0%	
FF&E比率	1.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

物件番号	HTL-19	物件名称	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町		分類	ホテル
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
取得予定価格	5,900百万円		取得予定日	2024年8月30日		
鑑定評価額	6,780百万円		売主	合同会社Pearl Cap		
所在地	東京都台東区寿二丁目6番13					
住居表示	東京都台東区寿2-8-12					
最寄駅	東京メトロ銀座線「田原町」駅徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	296.66㎡	用途地域	商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	700%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,226.57㎡	用途	ホテル		
	建築時期	2021年11月22日	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建		
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社		マスターリース会社	本投資法人		
マスターリースの種類	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2034年8月31日					
賃貸借の状況 (注)						
賃貸可能面積	2,226.57㎡	月額賃料(共益費込)	-			
賃貸面積	2,226.57㎡	敷金・保証金	-			
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項	該当事項はありません。					

(注) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、オペレーターである株式会社フィノホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

- ・契約形態：定期借家契約
- ・契約期間：2024年8月30日～2039年8月31日
- ・賃料：固定賃料(月額8,900,000円)+変動賃料(実績GOP×85%-固定賃料)
- ・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含まれます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の特徴 / 評価ポイント等

- 本物件は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約2分、都営浅草線「浅草」駅から徒歩7分に所在
- 周辺には、浅草寺、仲見世通り、東京スカイツリーなどの主要観光地が集積しており、外国人を含む観光需要の獲得が期待される
- 客室数は47室、全客室4～6名のグループ利用が可能であり、平均宿泊人数が高く、平均宿泊日数が長い。加えて、KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋と併せたエリアマネジメントにより効率的にホテル運営し、高GOPマージンを実現している
- 立地特性及びブルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる
- KOKO HOTEL Residence 浅草田原町の過去運営実績及び鑑定評価書における安定稼働期の想定値を確認し、さらに本投資法人の業績予想の前提と比較し、取得を決定
- スポンサーグループが広範なりレーションシップを通じて取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

<運営実績/鑑定評価における安定稼働期の想定値/本投資法人の業績予想の前提>

	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
稼働率	86.5%	88.8%	91.6%	93.0%	84.0%	85.9%
ADR	34,889円	40,964円	43,191円	35,300円	38,500円	39,634円
RevPAR	30,179円	36,382円	39,576円	32,829円	32,340円	34,048円

「3泊以上宿泊する日本人旅行客の割合」、「出国日本人数の推移」、「4日間以上滞在する訪日外国人の割合」、「訪日外国人のグループ利用の割合」のデータについては、KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋の「本物件の特徴/評価ポイント等」欄をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	
鑑定評価額	6,780,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,780,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	6,840,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	302,896,000	
ア) 潜在総収益	302,896,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ) 空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2) 運営費用	13,428,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	363,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びFERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	11,085,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	180,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	289,468,000	
(4) 一時金の運用益	0	一時金はない。
(5) 資本的支出	847,000	類似不動産の資本的支出水準及びFERの修繕更新費用を参考に査定。
(6) FF&Eリザーブ	8,352,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) - (6))	280,269,000	
(8) 還元利回り	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	6,710,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.2%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	3,220,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	70.8%	
建物比率	27.7%	
FF&E比率	1.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(4) KOKO HOTEL 大阪心斎橋

物件番号	HTL-20	物件名称	KOKO HOTEL 大阪心斎橋		分類	ホテル
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
取得予定価格	7,500百万円		取得予定日	2024年8月30日		
鑑定評価額	7,990百万円		売主	合同会社Mon Talisman		
所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番6					
住居表示	大阪府大阪市中央区南船場3-3-17					
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,636.96㎡(注1)	用途地域	商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	600%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	8,881.68㎡	用途	ホテル・診療所		
	建築時期	2005年4月19日	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社		マスターリース会社	本投資法人		
マスターリースの種別	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2034年8月31日					
賃貸借の状況(注2)						
賃貸可能面積	8,881.68㎡	月額賃料(共益費込)	-			
賃貸面積	8,881.68㎡	敷金・保証金	65,344千円			
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 道路後退面積約162.4㎡を含みます。

(注2) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、オペレーターである株式会社ココホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

- ・契約形態：定期借家契約
- ・契約期間：2024年8月30日～2039年8月31日
- ・賃料：固定賃料(月額11,700,000円)+変動賃料(実績GOP×85%-固定賃料)
- ・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の特徴 / 評価ポイント等

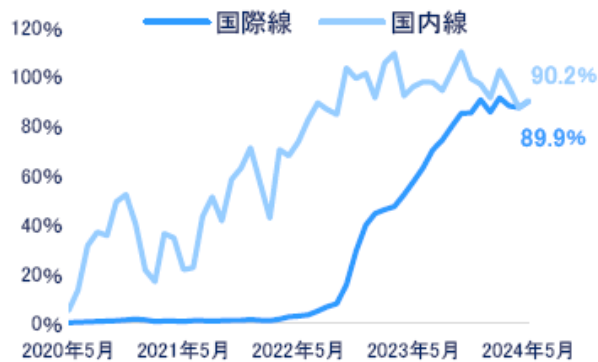
- 本物件は、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩約3分に所在、最寄駅から「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約7分であり、大阪の各主要エリアへのアクセスも良好な高い立地優位性を有する
- 「心斎橋」駅周辺は大阪を代表する商業エリアの一つである他、各種企業の本社・支社が所在しビジネス需要も旺盛なエリア
- 商業集積地に至近という立地特性により、収益の成長性が期待できる
- 客室数は 211 室であり、ポラリス・グループがオペレーターとして参画して以降、客室タイプをシングルからツイン中心に変更し同伴係数（平均宿泊人数）が向上、レジャー需要の取り込みにも成功
- 地下1階のクリニックや1階のレストラン等のテナントからの賃料収入がGOPマージンの押し上げに貢献
- KOKO HOTEL 大阪心斎橋の過去運営実績及び鑑定評価書における安定稼働期の想定値を確認し、さらに本投資法人の業績予想の前提と比較し、取得を決定
- スポンサーグループが広範なりレーションシップを通じて取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

＜運営実績／鑑定評価における安定稼働期の想定値／本投資法人の業績予想の前提＞

	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
稼働率	81.7%	87.5%	90.2%	86.1%	86.0%	89.1%
ADR	10,155円	11,699円	11,758円	10,725円	11,500円	11,682円
RevPAR	8,293円	10,234円	10,608円	9,236円	9,890円	10,414円

＜関西国際空港の乗降客数（2019年同月比）（注）＞

- 関西国際空港の乗客数は、2022年秋頃から回復傾向にあるものの、足元においても2019年水準までは回復していない状況にあり、観光・ビジネス需要やインバウンドの拡大を追い風に一段の伸長が期待できる
- 2025年4月から10月の半年に亘り、大阪・関西万博の開催が予定されており、国内外から多くの来場者が見込まれる



（注） 「関西国際空港の乗降客数(2019年同月比)」は、関西国際空港における国際線及び国内線の利用旅客数について、2019年同月に対する各年の利用旅客数の比率を示しています。

（出所）関西エアポート株式会社「月次利用状況」より本資産運用会社作成

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	
鑑定評価額	7,990,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,990,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	8,060,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	395,700,000	
ア) 潜在総収益	395,700,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ) 空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2) 運営費用	48,949,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	8,270,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びFERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	37,847,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	1,032,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	346,751,000	
(4) 一時金の運用益	653,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	19,975,000	類似不動産の資本的支出水準及びFERの修繕更新費用を参考に査定。
(6) FF&Eリザーブ	12,973,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) - (6))	314,456,000	
(8) 還元利回り	3.9%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	7,920,000,000	
割引率	3.7%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.0%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	7,790,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	79.9%	
建物比率	18.3%	
FF&E比率	1.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

4. 取得予定資産の売主の概要

(1) KOKO HOTEL 築地 銀座

名称	合同会社築地ホテル管理
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人Ansei 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金30万円
設立年月日	2019年10月25日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しません。が、利害関係人等が投資助言契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

(2) KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

名称	合同会社 Pearl Cap
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人Ansei 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金30万円
設立年月日	2022年3月24日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しません。が、利害関係人等が投資一任契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) KOKO HOTEL 大阪心齋橋

名称	合同会社 Mon Talisman
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人 Ansei 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金30万円
設立年月日	2022年2月22日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しません。が、利害関係人等が投資一任契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ていきます。

5. テナント及びホテルオペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、以下のとおりです。

(1) KOKO HOTEL 築地 銀座、KOKO HOTEL 大阪心齋橋

名称	株式会社ココホテルズ
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
代表者	代表取締役社長 辻川高寛
主な事業内容	1. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の経営並びに経営の受託 2. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の運営、運営受託、管理、売買、並びにコンサルタント 3. ホテル従業者及び調理人育成に関する研修教育の企画、運営並びに受託 4. 労働者派遣事業 5. 旅行業及び旅行代理店業 6. インターネットを利用した通信販売業務 7. 日用品の買物代行業務及び宅配業務 8. 商標権、意匠権、実用新案権、特許権及び技術的知識の賃貸並びに売買 9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント 10. 投資及び投資顧問業 11. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介 12. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用雑貨の販売 13. 前各号に付帯関連する一切の事業
資本金	金100万円
設立年月日	2020年9月8日
純資産	当該会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	ポラリス・ホールディングス株式会社 100%
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。当該物件の貸借の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

(2) KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

名称	株式会社フィノホテルズ
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号
代表者	代表取締役社長 高倉茂
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の経営並びに経営の受託 2. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の運営、運営受託、管理、売買、並びにコンサルタント 3. ホテル従業者及び調理人育成に関する研修教育の企画、運営並びに受託 4. 一般及び特定労働者派遣事業 5. 旅行業及び旅行代理店業 6. インターネットを利用した通信販売業務 7. 日用品の買い物代行業務及び宅配業務 8. 商標権、意匠権、実用新案権、特許権及び技術的知識の賃貸並びに売買 9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント 10. 金銭貸付事業 11. クルーズー及びマリレジャー用品のリース及びレンタル 12. 投資及び投資顧問業 13. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介 14. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用雑貨の販売 15. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	金1,000千円
設立年月日	2007年4月3日
純資産	当該会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	ポラリス・ホールディングス株式会社 100%
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。当該物件の貸借の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

6. 物件取得者等の状況

(1) KOKO HOTEL 築地 銀座

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社築地ホテル管理	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等が投資助言契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	—

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	(注)	—
取得時期	2021年4月30日	—

(注) 1年を超えて所有しているため省略します。

(2) KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Pearl Cap	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等が投資一任契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	(注)	—
取得時期	2022年5月20日	—

(注) 1年を超えて所有しているため省略します。

(3) KOKO HOTEL 大阪心齋橋

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Mon Talisman	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等が投資一任契約を締結している投資ビークルであることから、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	(注)	—
取得時期	2022年4月28日	—

(注) 1年を超えて所有しているため省略します。

7. 媒介の概要

① 媒介者の概要

名称	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズ MORI タワー18階
代表者	代表取締役 渡邊 慶治
主な事業内容	1. 金融商品取引法に規定する投資運用業 2. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 3. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 4. 総合不動産投資顧問業 5. 不動産特定共同事業法に基づく事業 6. 宅地建物取引業 7. 不動産の賃貸、管理、運営事業 8. ～11. 省略 12. その他、前各号に付帯する一切の業務
資本金	金5,000万円
設立年月日	2008年5月2日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、2024年1月期(第16期)において、当該会社との間で、当該会社を媒介者とした資産の取得を行っています。
関連当事者への該当	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、投信法

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

状況	第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ていきます。
----	---

② 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料の内訳	信託受益権の売買の媒介手数料	
媒介手数料の額 (消費税及び地方消費税を除く)	KOKO HOTEL 築地 銀座	2,500,000 円
	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	2,500,000 円
	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	2,500,000 円
	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2,500,000 円
	合 計	10,000,000 円

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産に係る売主は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。

当該物件の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ていきます。

さらに、本取得に係る媒介者及び取得予定資産に係る賃貸借契約の相手方は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等に該当し、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。

本取得の媒介の決定及び取得予定資産に係る貸借の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ていきます。

9. 本取得の日程

2024 年 8 月 19 日	本取得決定 取得予定資産に係る信託受益権売買契約締結
2024 年 8 月 30 日	取得予定資産に係る信託受益権取得（予定） 売買代金支払（予定） マスターリース契約、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定）

10. 決済方法

本取得の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。

11. 今後の見通し

本取得により、2024 年 3 月 15 日付「2024 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて公表した 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）の運用状況及び分配金の見通しの前提条件に変更が生じます。詳細は、本日付で公表した「2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び 2025 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2025 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<添付資料>

- ・参考資料 1 本取得後のポートフォリオサマリー
- ・参考資料 2 本取得後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料 3 地震リスク分析の概要
- ・参考資料 4 周辺地図、外観写真
- ・参考資料 5 取得予定資産の概要 各種用語の説明

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）
- ・補足説明資料 第7回公募増資及び新規取得資産等の概要

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://starasia-reit.com>

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料1

本取得後のポートフォリオサマリー

<アセットタイプ（用途）別>

用途	物件数	取得(予定)価格合計	比率(注2)
オフィス	21物件	74,947百万円	27.1%
商業施設	6物件	28,854百万円	10.4%
住宅	20物件	37,453百万円	13.5%
物流施設	8物件	29,950百万円	10.8%
ホテル	22物件	103,794百万円	37.5%
学生専用レジデンス (優先出資証券)	1物件	1,562百万円	0.6%
合計	78物件	276,561百万円	100.0%

<地域別>

地域	取得(予定)価格合計	比率(注2)	
東京圏	183,408百万円	66.3%	
主要都市圏	大阪、名古屋、福岡圏	51,483百万円	18.6%
	その他地域	41,670百万円	15.1%
合計	276,561百万円	100.0%	

(注1) メザニンローン債権及び優先出資証券については、裏付不動産である不動産のアセットタイプ(用途)及び地域に基づき分類しています。

(注2) 「比率」は、取得(予定)価格合計ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。

(注3) 本日現在運用中の物件番号RSC-05「アーバンパーク難波」については、2024年8月2日に、2024年9月6日を譲渡実行予定日とする売買契約を締結していることから、本取得後のポートフォリオから除いています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料2 本取得後のポートフォリオ一覧
<不動産等>

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,110	1.1
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,100	2.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.6
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.7
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市 神奈川区	6,320	8,420	2.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,290	0.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.5
OFC-11	アミューズメントメディア学院 本館	東京都渋谷区	2,580	2,810	0.9
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	7,530	2.7
OFC-13	アミューズメントメディア学院 新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.4
OFC-14	アーバンセンター新宿 (注5)	東京都新宿区	11,200	11,700	4.0
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	1.9
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,600	1.7
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,920	1.4
OFC-18	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.0
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	0.9
OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市 港北区	2,300	2,570	0.8
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.5
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,050	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	3,280	1.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.7
オフィス 小計			74,947	83,570	27.1
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,170	2.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,580	2.4
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	1.2
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.1
RTL-06	あべの nini (商業施設)	大阪府大阪市 阿倍野区	9,500	10,500	3.4
RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	1,210	0.4
商業 小計			28,854	30,280	10.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,950	0.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.3
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,210	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉 区	1,810	2,180	0.7
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,620	0.5
RSC-12	白井ロジューマン	千葉県白井市	2,470	2,520	0.9
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,460	0.8

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,110	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区	3,506	4,190	1.3
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市 鶴見区	3,160	3,690	1.1
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,310	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市 高津区	2,019	2,100	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市 宮前区	1,060	1,250	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市 鶴見区	1,113	1,190	0.4
RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3
RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	東京都大田区	641	879	0.2
RSC-24	アーバンパーク蒲田南 II	東京都大田区	1,375	1,770	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,150	0.4
住宅 小計			37,453	47,444	13.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市 岩槻区	6,942	7,650	2.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区	3,560	4,260	1.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,770	3.3
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉縣市川市	4,700	5,220	2.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	907	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,300	1.1
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	1,998	2,200	0.7
物流施設 小計			29,950	33,857	10.8
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,320	0.7
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,460	1.4
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市 鶴見区	3,248	3,160	1.2
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1,990	0.7
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	0.9
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グラnde	東京都江戸川区	3,180	3,110	1.1
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,560	0.4
HTL-09	あべの nini (ホテル)	大阪府大阪市 阿倍野区	3,600	3,850	1.3
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	19,100	6.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	7,080	2.4
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,410	1.8
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,320	1.5
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,280	1.4
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通 (注 5)	北海道札幌市中央区	4,200	4,270	1.5
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	4,410	1.4
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	18,800	6.1

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	5,060	1.6
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	6,780	2.1
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	大阪府大阪市中央区	7,500	7,990	2.7
ホテル 小計			102,494	71,200	37.1
不動産等合計			273,699	303,506	99.0

<有価証券等>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注4)
MEZ-07	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ7	社債	基準金利+5.0%	400	0.1
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ8 A号	信託受益権	基準金利+5.3%	430	0.2
	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ8 B号	信託受益権	基準金利+7.3%	340	0.1
MEZ-09	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ9	信託受益権	基準金利+5.0%	130	0.0
TK-03	GSA JP Project 1 特定目的会 社優先出資証券	優先出資証券	(貸借料: 4.0%)	1,562	0.6
有価証券等合計				2,862	1.0
総合計				276,561	100

- (注1) 「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有不動産等（以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）及び取得予定資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
- (注2) 「取得（予定）価格」及び「取得価格」は、各取得済資産については、「南麻布渋谷ビル」を除き、売買契約に記載された売買代金を、取得予定資産については売主との合意書面に記載された売買予定代金を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。但し、「南麻布渋谷ビル」については、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を記載しています。また、合併により承継した物件については、受入価格である2020年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。さらに、「東神戸センタービル」については、2023年12月1日に追加取得した借地部分の底地794.18㎡の売買代金160百万円を加算し、「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」については、2023年12月20日に追加取得した増築棟1及び2の延床面積の合計740.71㎡の工事関連費用の合計額287百万円を加算しています。
- (注3) 鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2024年1月31日（「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」については2023年12月15日）を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、2024年8月16日付で取得済みの「アーバンフォルム蔵」及び取得予定資産については、2024年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得済資産（不動産等）、取得済資産（有価証券等）、及び取得予定資産における取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産（不動産等）、各取得済資産（有価証券等）、及び各取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。（*）
- （*）2024年1月期の貸借対照表上の総資産から、本書の日付現在譲渡済み又は譲渡を決定している資産の2024年1月期の帳簿価額を控除し、「アーバンフォルム蔵」、「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9」及び取得予定資産の取得価格を加算した金額に基づき判断しています。
- (注5) 2024年1月1日付で、「成信ビル」は「アーバンセンター新宿」に、2024年4月1日付で、「フィノホテル札幌大通」は「KOKO HOTEL 札幌大通」にそれぞれ物件名称を変更しており、当該変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。
- (注6) 本日現在運用中の物件番号RSC-05「アーバンパーク難波」については、2024年8月2日に、2024年9月6日を譲渡実行予定日とする売買契約を締結していることから、本取得後のポートフォリオから除いています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料3 地震リスク分析の概要

用途	物件番号	物件名称	PML値 (%)	
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	11.6	
	OFC-03	本町橋タワー	5.5	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	5.5	
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	7.2	
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	6.2	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	4.7	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	7.4	
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	7.6	
	OFC-12	東神戸センタービル	8.6	
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	9.6	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	5.5	
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	8.4	
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	9.4	
	OFC-17	高田馬場アクセス	3.5	
	OFC-18	麻布アメレックスビル	10.2	
	OFC-19	飛栄九段ビル	3.6	
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	4.4	
	OFC-21	ポータル秋葉原	8.2	
	OFC-22	アーバンセンター立川	4.5	
	OFC-23	アーバンセンター博多	3.6	
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	9.7	
	商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	14.8
		RTL-02	シュロアモール筑紫野	2.2
		RTL-03	西友水口店	4.2
RTL-05		バグース池袋西口	4.6	
RTL-06		あべのnini (商業施設)	6.2	
RTL-07		アーバンフォルム蕨	4.3	
住宅		RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	8.1	
	RSC-07	アーバンパーク柏	4.9	
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	6.4	
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	9.8	
	RSC-11	アーバンパーク行徳	5.1	
	RSC-12	白井ロジュマン	3.5	
	RSC-13	アーバンパーク関目	11.5	
	RSC-14	アーバンパーク今里	12.0	
	RSC-15	アーバンパーク代々木	7.7	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	9.6	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	9.7
	RSC-18	アーバンパーク両国	6.0
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	10.4
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	4.5
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	9.9
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	7.6
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	4.3
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	8.0
	RSC-25	アーバンパーク梅島	2.6
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	3.9
	LGC-02	横浜ロジスティクス	13.0
	LGC-03	船橋ロジスティクス	5.7
	LGC-04	原木ロジスティクス	3.8
	LGC-05	所沢ロジスティクス	9.5
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	2.9
	LGC-08	松伏ロジスティクス	2.2
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	5.7
		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ（増築棟）	3.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	9.0
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	9.0
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	11.1
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	5.0
	HTL-06	グランジット秋葉原	3.7
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	6.1
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	6.7
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	6.2
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	5.9
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2.2
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	4.3
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2.3
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	6.5
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	4.2
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	3.2
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	5.1
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	3.0
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	3.1
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	14.7
	ポートフォリオ全体(74物件) (注)		

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディール株式会社による2024年6月付「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、本日現在の本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 4 周辺地図、外観写真

HTL-17 KOKO HOTEL 築地 銀座



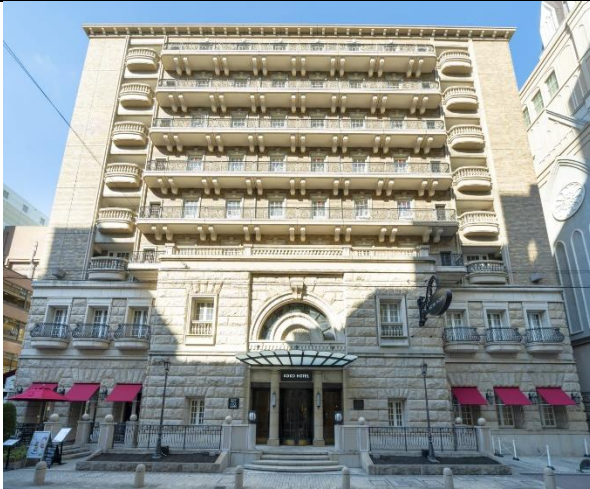
HTL-18 KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋 / HTL-19 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

HTL-20 KOKO HOTEL 大阪心斎橋



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料5 取得予定資産の概要 各種用語の説明

(ア) 「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

「物件番号」欄及び「分類」欄には、本投資法人の取得予定資産及び取得済資産（不動産等）について、用途毎にオフィス（OFC）、商業施設（RTL）、住宅（RSC）、物流施設（LGC）及びホテル（HTL）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。一つの物件が複数の用途に該当する複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入の合計が最も多い用途に分類しています。

(イ) 「資産番号」に関する説明

「資産番号」は、本投資法人の取得済資産（有価証券等）について、メザニンローン債権投資（MEZ）又は匿名組合出資若しくは優先出資証券への投資（TK）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。

(ウ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- b. 「取得予定日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- c. 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。
- d. 「土地」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - (ii) 「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - (iv) 「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- e. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - (ii) 「延床面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
 - (iv) 「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
 - (v) 「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造・階数を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- f. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のPM会社を記載しています。
- g. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。
- h. 「マスターリースの種類」欄には、パススルー型マスターリースと賃料保証型マスターリースの別を記載しています。
- i. 「担保の状況」欄には、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。

(エ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、取得予定資産に係る同欄は、特段の記載がない限り、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2024年4月末日現在の情報及び本投資法人の取得後に締結される予定の各賃貸借契約を基に記載しています（別途注記する場合を除き、「賃貸借の状況」欄において、以下同じです。）。
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2024年4月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産に係る同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2024年4月末日現在の情報を基に記載しています。
- c. 「稼働率の推移」欄には、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産に係る同欄は、取得予定資産の現所有者から提供

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

を受けた2024年4月末日現在の情報を基に記載しています。

- d. 「テナント数」欄には、2024年4月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された当該賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、取得予定資産につきパススルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
 - e. 「月額賃料(共益費込)」欄には2024年4月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産については、本書の日付現在、売主において運営委託契約を締結することにより運用されていることから、「一」と記載しています。
 - f. 「敷金・保証金」欄には、2024年4月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- (オ) 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- (カ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- a. 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。なお、割引率が複数存在する場合には、現在の運営状況を考慮して評価機関が設定した割引率を記載しています。
 - b. 「鑑定評価額」欄の記載は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
 - e. 本書の日付現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。
- (キ) 「本物件の特徴/評価ポイント等」欄に関する説明
- 本資産運用会社が、不動産鑑定評価書及びマーケットレポート等を参考に、独自に調査した内容も踏まえて、当該物件に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。